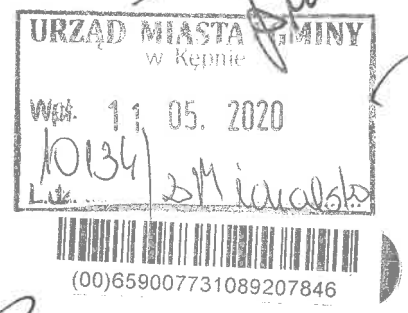
Kępno, dnia 08.05.2020



Burmistrz Miasta i Gminy Kępno

ul. Ratuszowa 1

63 – 600 Kępno

Na podstawie art. 14j § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U. 2019 poz.900 ze zm.) zwracamy się o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie zastosowania art.2 ust. 1 pkt.3) oraz art. 3 ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U. 2019 poz. 1170 ze zm.) w następującym stanie faktycznym.

Na podstawie umowy dzierżawy w , jako użytkownik wieczysty, wydzierżawiło spółce z siedzibą nieruchomość – grunt o powierzchni położony zapisany w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kępnie -

Zgodnie z § 2 ust.2 w/w umowy na dzierżawionym terenie miały zostać zainstalowane : węzeł mobilny do produkcji betonu towarowego, recykling , boksy (zasieki) na magazyn kruszywa oraz kontenery biurowo-magazynowe, na co Wydzierżawiający wyraził zgodę w § 1 ust. 5 umowy.

Podkreślić należy, że w § 6 ust. 6 tejże umowy wydzierżawiający wyraził zgodę Dzierżawcy na zabudowę obiektami **nietrwale związanymi z gruntem**.

W związku z wątpliwościami związanymi z niepewnością co do wywiązania się dzierżawcy z obowiązku wynikającego z cytowanego wyżej § 6 ust. 6, wystąpiono do niego z zapytaniem, czy postawiony przez niego mobilny węzeł do produkcji betonu towarowego, recykling, boksy (zasieki) na magazyn kruszywa oraz kontenery biurowo-magazynowe są postawione zgodnie z treścią łączącej strony umowy. Dzierżawca nie zaprzeczył i nie wskazał jakoby w/w obiekty nie zostały postawione niezgodnie z łączącą strony umową. W sytuacji takiej musimy przyjąć, że Dzierżawca wywiązał się z treści umowy i na dzierżawionym terenie dokonał zabudowy obiektami nietrwale związanymi z gruntem.

W takim stanie faktycznym nasuwają się wątpliwości, czy w/w obiekt podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości zgodnie z art. 2 ust. pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Gdyby przyjąć stanowisko reprezentowane zarówno przez część organów jak i orzecznictwo i uznać, że tego typu obiekty są budowlami i podlegają opodatkowaniu na podstawie (zgodnie) art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, to nasuwa się zasadnicze pytanie, kto jest podatnikiem tego podatku.

Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 pkt 1) i 2) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikami podatku od nieruchomości są bądź właściciele nieruchomości lub obiektu budowlanego (pkt.1), bądź posiadacze samoistni nieruchomości lub obiektu budowlanego (pkt 2).

Z przedstawionego wyżej stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że właścicielem obiektu budowlanego znajdującego się na dzierżawionym, a wyżej opisanym, terenie jest spółka . Z całą pewnością wydzierżawiający nie jest ani właścicielem, ani też samoistnym posiadaczem tychże obiektów (obiektu). Brak jest jakiegokolwiek tytułu prawnego, by można było uznać, że jest właścicielem tych obiektów czy też samoistnego ich posiadacza. Brak jest jakichkolwiek przesłanek umożliwiających uznanie takiego stanu prawnego za prawidłowy. Skoro, jak wyżej wskazano, postawione na dzierżawionej działce obiekty (obiekt) nie są trwale związane z gruntem, nie ma zastosowania obowiązująca w prawie cywilnym zasada wyrażona w artykułach 48 i 191 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą wszystko co zostaje trwale z gruntem połączone, staje się częścią składową nieruchomości gruntowej i własnością właściciela gruntu.

Konsekwencją tej regulacji na gruncie prawa podatkowego jest przyjęcie, że w przypadku budowli niezwiązanych trwale z gruntem, podatnikiem od nieruchomości jest właściciel budowli.

Nadmienić również trzeba, iż zgodnie z art.4 ust. 1 pkt3) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, podstawę opodatkowania dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej stanowi wartość (2 % - art.5 ust. 1 pkt3 tejże ustawy), o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiącego podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Podkreślić trzeba, że nigdy nie zakupiło przedmiotowego obiektu i nigdy i w jakikolwiek inny (jak już wyżej wykazano) sposób nie weszło w prawa właściciela. Nigdy też nie wykazywało go w swojej ewidencji środków trwałych. nigdy nie dokonywało amortyzacji od tej budowli i nie miało i nie ma najmniejszych podstaw do dokonywania takiej amortyzacji. Zatem w świetle w/w art. 4 ust. 1 pkt 3) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie ma żadnej możliwości rzetelnego (opartego o prawdziwe i wiarygodne dokumenty źródłowe) ustalenia podstawy podatku od tej budowli, a tym samym jakiejkolwiek możliwości rzetelnego, opartego na prowadzonych przez siebie dokumentach księgowych ustalenia prawidłowej, rzeczywistej wysokości zobowiązania podatkowego.

Z całą pewnością podstawy takie ma właściciel budowli która to spółka, w naszej ocenie, spełnia wszystkie przewidziane w/w przepisami przesłanki, by można było uznać, że jest podatnikiem podatku od nieruchomości od w/w budowli , będącej jej własnością, a znajdującej się na dzierżawionym od gruncie.

Mając na uwadze wyżej opisany stan faktyczny oraz obowiązujący stan prawny zwracamy się o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego (ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) w zakresie ustalenia podatnika zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości od obiektu wyżej opisanego, przy czym stoi na stanowisku, że za podatnika należy uznać właściciela tego obiektu-